



10 А будет ли динамика: что ждет вкладчиков в 2019 году

11 Надавили на стандарт: почему рынок наружной рекламы Новосибирска оказался под угрозой

12 Мало средств: есть ли другие варианты привлечения инвестиций в теплоснабжении



Территории под строительство коттеджных поселков премиального класса в черте Новосибирска почти исчерпаны, однако земельные ресурсы еще есть, главное — их грамотно использовать. На рынке преобладает предложение земли без коммуникаций, с расположением в более отдаленных районах. Однако это не препятствует росту цены на малоэтажное жилье.

Коттеджи в поисках ресурсов

— недвижимость —

Заняли город

По данным независимой исследовательской компании RID Analytics (специализируется на рынке недвижимости и строительства), из общего объема сегмента малоэтажного жилья в Новосибирске по типам домовладения коттеджи занимают 32%. При этом коттеджные поселки в большинстве своем расположены в самом городе и его окрестностях.

В числе традиционных и самых престижных мест расположения коттеджных поселков специалисты по недвижимости называют северо-западное направление — на правом берегу Оби (в районе Заельцовского бора), локации вокруг Обского водохранилища и Оби рядом с Бердском и территории неподалеку от Академгородка. Перспективными считаются Дзержинское направление, вектор в сторону Гусинобродского шоссе, а также прилегающие земли по линии Советского шоссе, ближе к Краснообску.

Эксперты разошлись во мнениях о наличии хороших участков под элитные коттеджные поселки в черте Новосибирска. Одни уверены, что у столицы Сибири еще есть земельные ресурсы под комплексную застройку индивидуального жилья премиального класса. Другие отмечают, что около 90% предложений на рынке — земля без коммуникаций с расположением за пределами города.

Руководитель направления загородной недвижимости консалтинговой компании «Назаров и партнеры» Наталья Тугунова напоминает, что в черте Новосибирска и его пригородах существуют места, негласно признанные территориями премиум-класса. Это прежде всего Заельцовское направление — Дачное шоссе, Красноярское шоссе, Мочищенское шоссе. Береговая линия Обского моря в районе Советского шоссе, а также Бердский залив.

По мнению Натальи Тугуновой, определение статусности поселка в качестве элитного обусловлено наличием следующих важных моментов: единое социальное окружение; уникальный природный ландшафт; проработанная стилистика территории поселка; индивидуальные архитектурные решения домов, разработанные дизайнерами и архитекторами с применением дорогостоящих строительных материалов; большие площади земельных участков; обеспечение безопасности, проживающих в поселке: закрытая охраняемая территория, видеонаблюдение, патрулирование улиц и пр.

Каждый поселок должен обладать базовыми опциями. Это, например, центральные коммуникации: водопровод, канализация, газопровод, электричество, высокоскоростной интернет, телевидение и телефония; ливневая канализация и асфальтированные дороги; близость поселка к



Дома в частном секторе дороже на 7–10 млн рублей и не пользуются спросом, так как окружение слишком разношерстное, а проблемы с завистливыми соседями никому не нужны

населенным пунктам; наличие оставшихся участков на территории или вблизи поселка; развитая внутренняя инфраструктура поселка. «Многие ли у нас таких решений? К сожалению, Новосибирск не может похвастаться наличием элитных коттеджных поселков, соответствующих в полной мере всем заявленным выше требованиям», — отмечает Наталья Тугунова. — Стоимость за сотку в существующих премиальных коттеджных поселках варьируется от 250 тыс. до 1 млн руб.».

Предложение есть — новых площадок нет

«Хорошие участки под элитные коттеджные поселки никуда не делись: много подходящих территорий в Заельцовском районе и в северном направлении вниз по реке Обь», — говорит руководитель офиса агентства недвижимости «Жилфонд» Александр Зверев. — Сокращения числа новых объектов, закрытых поселков мы не наблюдаем — сколько было, столько и осталось, но на продажу строить перестали».

Эксперты отмечают, что цена за сотку зависит от множества факторов: близости поселка к центру города, наличие коммуникаций, инфраструктуры. Стоимость сотки может варьироваться от 10 тыс. до 1 млн руб. При этом дорогостоящие большие дома тянут за собой и большие расходы на их обслуживание. «Мировоззрение людей меняется, поэтому размер коттеджа сегодня не главный, а проблемы с завистливыми соседями никому не нужны», — говорит господин Зверев.

Специалист по элитной и загородной недвижимости АН ГЖА.рф Евгений Пестов считает, что интересные и удобные для проживания участки вокруг Новосибирска почти исчерпаны: «Большинство бизнесменов и топ-менеджеров выбирают именно закрытые охраняемые коттеджные поселки, там развитая инфраструктура, хороший сервис управляющей компании и, что немаловажно, соседи примерно одинакового уровня жизни, что сильно упрощает и делает более комфортным проживание».

По мнению Евгения Пестова, сейчас устаревают поселки, которые строились 15–20 лет назад — технологии не стоят на месте, меняются требования к сервису.

«Основная причина продаж коттеджей в поселках — это переезд в

другой регион или страну. В таких ситуациях собственники готовы к торгу, так как их мотивация к продаже высока», — говорит господин Пестов. — Популярностью на данный момент пользуются дома именно в закрытых поселках. Дома в частном секторе дороже на 7–10 млн руб. и почти не пользуются спросом, т. к. окружение слишком разношерстное, а проблемы с завистливыми соседями никому не нужны».

Директор независимой исследовательской компании RID Analytics Елена Ермолаева отмечает, что в целом на рынке загородной недвижимости наблюдается превышение предложения над спросом, причем во всех сегментах — от дорогого до дешевого. «Те люди, которые хотели переехать за город или построить дачу, в последние годы имели много разных предложений и в основном свои желания осуществили», — рассказывает эксперт. — И оказалось, что жить в местах, не обеспеченных социальной и прочей инфраструктурой, не очень удобно. Поэтому загородный поток снизился, а ряд объектов был выставлен на продажу. Кроме того, постоянно идет эмиграция за рубеж, и по этой причине также дома чаще выставляются на продажу».

Елена Ермолаева напоминает про экономический кризис с 2014

года, из-за которого часть строительных проектов так и не была реализована, в результате чего на рынке много недостроенных объектов разной степени готовности. «Поэтому никакого дефицита нет, есть только вопрос соответствия цены качеству предлагаемых объектов», — резюмирует госпожа Ермолаева.

Специалист по загородной недвижимости Антон Тиунов уверен, что ресурс комплексной застройки коттеджных поселков почти исчерпан. Он согласен с наличием тенденции нового вектора строительства коттеджных поселков — в направлении Гусинобродского шоссе, Восточного и Южного направлений — на расстоянии до 30 км от границы города Новосибирска.

«Однако участки под индивидуальное жилищное строительство в черте города еще можно найти: как на торгах муниципальной собственности, так и на вторичном рынке», — говорит Антон Тиунов. — Возможно, для развития комплексной застройки есть у тех, кто обладает ресурсами земли в черте Новосибирска. Это могут быть территории из запасов старых девелоперов, например, старых советских заводов, оборонных предприятий — они могут выставить их на продажу. Ресурсы земли есть и у муниципальных районов, например Советского района. В

этих случаях, конечно, возможно появление новых проектов комплексной застройки, коттеджных поселков в черте Новосибирска. Но это, скорее, единичные случаи, нежели тенденция».

Перспективы реновации

Директор Сибирского центра содействия архитектуре, архитектор Татьяна Иваненко предполагает, что земли в собственности муниципалитета в черте Новосибирска под комплексную застройку действительно практически не осталось, но не исключает наличия некоего информационного разогрева темы в целом для развития строительной отрасли — по освоению новых миллионов квадратных метров. «Это похоже на подготовку общественного мнения к расширению границ города, что приведет к расплыванию и разуплотнению со всеми вытекающими последствиями», — считает Татьяна Иваненко. — А между тем у нас огромные участки города застроены частным сектором, причем дома там сильно напоминают трущобы. Вот их и надо застраивать новым современным жильем».

Член комиссии по градостроительству совета депутатов Новосибирска, директор компании «Сиб-академстрой» (входит в компанию «Брусника») Михаил Ансимов уверен, что у Новосибирска есть перспективы реновации. Он напоминает, что в приближенных к центральной части города районах есть большие территории, занятые частным сектором, где много домов и кварталов с двухэтажными бараками и промышленными зонами. Все эти территории являются перспективными с точки зрения реновации. «Застройщикам, инвесторам необходимо создавать условия, при которых бы у них был экономический интерес к реновации. Нужны специальные программы передачи земли для освоения, совместные инвестиции в обновление инфраструктуры», — считает собеседник.

Таким образом, земля под комплексную застройку в черте Новосибирска и его пригородах еще есть, необходимо лишь ее разумно использовать, в том числе и по проектам качественного индивидуального жилья, уверены аналитики.

Между тем средняя цена одного квадратного метра малоэтажного жилья продолжает расти. Так, по данным RID Analytics, с ноября 2018 года по январь 2019-го средняя цена предложения 1 кв. м на рынке малоэтажного жилья Новосибирска выросла на 1,1% по сравнению с предыдущим периодом.

При этом объем ввода малоэтажного жилья в первом квартале 2019 года в Новосибирской области составил 157,6 тыс. кв. м (65,3% к аналогичному периоду прошлого года).

Михаил Фокин

Деньги в дом

— инвестиции —

Покупка недвижимости остается одним из рабочих инструментов инвестирования, который используют как частные лица, так и профессиональные инвесторы. Это проявляется и в росте цен на жилье, и в повышенном внимании компаний сферы e-commerce к складам. Эксперты в то же время отмечают, что восприятие недвижимости как беспроигрышного варианта инвестирования в России обусловлено дефицитом инвестиционных инструментов.

Обошли тенденцию

По данным CBRE, основное изменение в структуре объема инвестиций России произошло в январе-марте этого года по сравнению с аналогичным периодом 2018-го. Снижился объем сделок по приобретению недвижимости под собственные нужды (конечными пользователями), а также более чем в 1,5 раза сократился объем вложений в жилой сегмент, в то время как объем инвестиционных сделок по приобретению коммерческой недвижимости с целью получения дохода существенно вырос. Лидирующим по объему инвестиций в первом квартале 2019-го стал сегмент торговой недвижимости, на долю которого пришлось около 50% вложений. Сегмент офисной недвижимости с объемом не более 10% по-

казал очень низкую конверсию, во многом связанную с отсутствием большого количества качественного продукта, доступного для приобретения, отмечают в CBRE.

По словам аналитика «Открытие брокер» Тимур Нигматулина, рынок недвижимости Новосибирской области в целом чувствует себя лучше, чем общероссийский: в регионе после спада в 2017 году рынок вернулся к росту примерно на уровне рублевой инфляции. «Так, в 2018 году первичка прибавила в цене 5,7%, а вторичка — 4%. Для сравнения: в целом по России первичка выросла на 4,4%, а вторичка — на 1,6%», — прокомментировал он. — Данных за первый квартал еще нет, но, учитывая вступление в силу закона о счетах эскроу, ожидается сохранение темпов роста на первичном рынке в пределах 5–6% г/г. Вторичный рынок может вслед за этим также сохранить умеренно-положительную динамику в пределах 3–4%».

На данный момент Новосибирск — один из самых строящихся городов страны: за 2018 год он поднялся до четвертого места в общем зачете. Динамика строительства обусловлена растущим спросом как частных, так и профессиональных инвесторов. «Исходя из тенденций, сложившихся за первый квартал 2019-го, с уверенностью можно утверждать, что динамика роста цен новостроек в Новосибирске составит 8–11%, а рост цен на коммерческую и складскую недвижимость бу-

дет несколько выше и достигнет 10–13%», — сделала прогноз партнер консалтинговой компании Rebridge Capital Ольга Хрипенко.

Куда вкладывают

Как отмечают эксперты, сегодня популярны инвестиции в двух сегментах. Первый — вложения в новостройки: здесь большая доля частных инвесторов, которые покупают в расчете получить разницу на будущих изменениях цен. Ожидания основаны на повышении издержек застройщиков при старте новых проектов. Второй сегмент — инвестиции в коммерческую недвижимость. Здесь эксперты ЦАН отмечают традиционный спрос на доходную недвижимость, где ставка процента дохода от аренды превышает 11–12% годовых.

По сведениям руководителя отдела продаж ЦАН Анны Голомидовой, на вторичном рынке недвижимости в приоритете по-прежнему однокомнатные и двухкомнатные квартиры: около 70% сделок приходится именно на них. «Вымылись квартиры, которые были самыми низкими по стоимости в своем сегменте в ценовом диапазоне до 3 млн руб.», — прокомментировала она. Собеседница в то же время отмечает, что в будущем вторичный рынок недвижимости может оживить закон поддержки семей, где второй или третий ребенок рождены в промежутке с 2018 до 2022 года. Для них ставка на весь срок кредитования составит всего 6%.



Лидирующим по объему инвестиций в первом квартале 2019-го стал сегмент торговой недвижимости